

# 常熟市人民政府办公室文件

常政办发〔2020〕31号

## 市政府办公室关于转发市住建局《常熟市新建商品房预售资金监管办法》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，常熟经济技术开发区、常熟高新技术产业开发区、常熟国家大学科技园、虞山高新区（筹）、虞山文化旅游度假区（虞山林场）、服装城管委会，市各委办局、直属单位（公司）：

经市政府第46次常务会议讨论通过，现将市住建局修订后的《常熟市新建商品房预售资金监管办法》转发给你们，请认真贯彻执行。



# 常熟市新建商品房预售资金监管办法

第一条 为规范商品房预售资金的监督管理，维护商品房交易双方的合法权益，确保商品房预售资金用于相关工程建设，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市商品房预售管理办法》(建设部令第131号)、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(建房〔2010〕53号)等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内新申请预售许可的商品房（政策性房产项目除外），其预售资金的收存、支出、使用及监督管理，适用本办法。

本办法所称新建商品房预售资金，是指房地产开发企业预售商品房时，购房人按商品房买卖合同约定支付的全部房价款。

第三条 市住房和城乡建设局（以下简称“市住建局”）是本市新建商品房预售资金监管主管部门，负责本办法的组织实施。市房产市场和交易中心（以下简称“市房产交易中心”）具体承担新建商品房预售资金的监管工作。

人民银行、银监、公积金等管理部门及金融机构应当根据各自职责，配合做好预售资金监管工作。

第四条 本市新建商品房预售资金监管遵循政府监管、多方参与、专户专存、专款专用、全程监管的原则。监管资金主要用

于支付建筑安装、区内配套建设等费用。监管资金标准由市住建局结合建筑结构、建安成本等因素综合测定，并定期调整公布。

新建商品房预售资金监管期限，自核发商品房预（销）售许可证开始，至完成不动产首次登记止。

新建商品房预售资金可根据开发企业信用等级实行差别化监管，具体办法由市住建局另行制定。

第五条 市房产交易中心负责建立统一的新建商品房预售资金监管系统（以下简称“监管系统”），通过监管系统对新建商品房预售资金实施网络化管理。

第六条 具备资金监管安全、规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件的商业银行，可以向市房产交易中心申请开展新建商品房预售资金监管业务，经核准后可提供相应的金融服务。

第七条 房地产开发企业在申请《商品房预（销）售许可证》前，应当和市房产交易中心商定在当地商业银行申请开立商品房预售资金监管专用账户。

第八条 监管账户建立后，房地产开发企业应当与监管银行、市房产交易中心签订新建商品房预售资金监管协议。

第九条 新建商品房预售资金应当全部存入监管账户。房地产开发企业预售商品房时应当向承购人告知监管账户，售楼广告、购房合同等应载明监管账户，不得提供其他账户收存预售款。

市房产交易中心应当对新建商品房预售资金进入监管账户情

况进行监督检查。

第十条 每笔预售资金进入监管账户后，房地产开发企业可以通过监管系统申请使用监管资金以外的资金。

第十一条 房地产开发企业应该根据以下资金使用节点申请使用监管资金：

完成主体结构封顶的，累计申请使用资金额度不得超过监管资金的 50%。其中地上建筑为 12 层及 12 层以上，完成主体结构一半，申请使用资金额度不得超过监管资金的 25%。

完成墙体节能及门窗节能工程的，累计申请使用资金额度不得超过监管资金的 65%。

完成房屋建筑工程竣工验收的，累计申请使用资金额度不得超过监管资金的 80%。

完成商品房交付使用备案的，累计申请使用资金额度不得超过监管资金的 95%。

完成不动产首次登记的，解除商品房预售资金监管。

成品住宅装修费用在装修工程验收完毕后可一次性申请使用。

第十二条 房地产开发企业申请使用监管资金的，应向市房产交易中心提交申请，并按节点提供相应证明。申报完成主体结构一半、主体结构封顶、完成墙体节能和门窗节能工程、房屋建筑工程竣工验收的，市房产交易中心可要求房地产开发企业配合对项目工程形象进度进行现场查勘。

第十三条 房地产开发企业申请提取监管资金，经市房产交易中心审核，符合监管资金使用条件的，出具同意使用通知书。

第十四条 监管银行应当依据市房产交易中心出具的同意使用通知书及传输的电子信息，及时支付监管资金。

第十五条 监管银行应当按照新建商品房预售资金监管金融服务协议约定的时间和方式，将监管账户内的相关信息汇总后，提供给市房产交易中心。

监管银行发现预售资金未按时、足额存入专用账户的，应及时将相关情况报送市房产交易中心。

第十六条 房地产开发企业办理不动产首次登记后，由市房产交易中心撤销对监管账户的监管。

第十七条 房地产开发企业未按本办法第九条规定将房价款存入监管账户或提供虚假材料的，记入诚信档案及人民银行征信系统，并可按相关规定或约定暂停其商品房网上签约。

设计、施工、监理等单位提供虚假材料的，市住建局应将其不良行为记入信用档案，并按相关规定依法查处。

第十八条 监管银行未按照规定或者协议约定及时入账、支付监管资金的，由其上级主管部门责令改正；擅自拨付或者挪用监管资金的，由其上级主管部门责令追回款项，市房产交易中心可暂停该违规银行提供新建商品房预售资金监管金融服务。

第十九条 监管部门的工作人员在资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法予以处理。

第二十条 本办法由市住建局负责解释，自发文之日起施行。  
《常熟市新建商品房预售资金监管暂行办法》（常政办发〔2017〕  
131号）自本办法实施之日起废止。

常熟市住房和城乡建设局

2020年3月

---

抄送：市委各部门，市人大办、市政协办，市纪委监委，市法院，  
市检察院，市人武部，各民主党派、人民团体、工商联，各条  
线垂直单位，各驻常单位（公司）。

---

常熟市人民政府办公室

2020年3月21日印发